

## AVIS n° 105

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ath

Avis adopté le 27/11/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'une habitation et d'un abri de jardin et implantation d'un magasin Tom&Co d'une SCN de 537,5 m <sup>2</sup> . Un appartement est prévu et se déploie au rez-de-chaussée.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Tournai, 175 Ath (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Achats semi-courants lourds (bassin de consommation d'Ath, suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Framax

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	30/10/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	03/12/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.105.AV SH/cri
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0020/ATH004/Framax à Ath

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 octobre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 25 novembre afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, du Conseil de ce dernier, d'un représentant de la commune d'Ath ainsi que de deux représentants des requérants a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à démolir une habitation ainsi qu'un abri de jardin et à implanter un magasin Tom&Co d'une SCN de 537,5 m<sup>2</sup> ; que l'édification d'un appartement, se déployant au rez-de-chaussée, est également prévue ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds (537.5 m<sup>2</sup> de SCN) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation d'Ath pour ce type d'achat (situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet est repris au sein d'un permis d'urbanisation lequel serait périmé ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise la démolition d'une habitation afin d'y établir une animalerie Tom & Co d'une SCN de 537 m<sup>2</sup> ainsi qu'un logement.

D'un point de vue contextuel, la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours. Le collège communal de la ville d'Ath a octroyé le permis sollicité lequel est attaqué par des riverains. La Commission de recours sur les implantations commerciales a saisi l'Observatoire du commerce sur deux des recours introduits au travers d'une demande d'avis unique.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans une poche urbanisée à vocation essentiellement résidentielle située dans la périphérie d'Ath. Il estime qu'il n'y a pas lieu de développer du commerce à l'endroit concerné. Il craint que l'autorisation d'une cellule à cet emplacement ne conduise à terme à la création d'une nouvelle polarité commerciale périphérique. Il ressort en effet de l'audition qu'il y a des tentatives de développement de complexes commerciaux non loin du projet. Autoriser le magasin serait aller à l'encontre de la volonté régionale en matière de développement commercial qui consiste notamment à privilégier en matière de commerce les politiques durables de revitalisation des quartiers commerçants dans les centres urbains avec un modèle de proximité et de mixité commerciale ou encore d'engager une politique visant à réduire au maximum le développement des centres commerciaux de périphérie (cf. Déclaration de Politique Régionale 2019-2024).

Parallèlement à cela, l'audition a permis de relever la dangerosité du rond-point proche du site en termes de circulation routière et le caractère accidentogène de la N7. Cela est renforcé par l'accessibilité au site qui ne présente qu'un seul accès pour l'entrée et la sortie, ce qui risque d'entraîner des conflits entre usagers. Les requérants relèvent également que le projet prévoit en tout et pour tout 13 emplacements de parking (pour les clients et le personnel du commerce) et 1 place de stationnement pour le logement. Cette configuration de la circulation sur le site et du parking est vraisemblablement due au programme envisagé (par ailleurs, excessif pour la parcelle).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise l'installation d'une animalerie d'une SCN de 537 m<sup>2</sup>. Il ressort de l'audition qu'il y a une petite offre pour les produits pour animaux sur Ath mais dans des magasins plutôt généralistes (jardinerie par exemple) et ne permettant pas de satisfaire des besoins spécifiques en lien avec les animaux. Par contre, il n'y a pas de magasin spécialisé proposant une offre approfondie d'articles dédiés aux animaux tel que Tom & Co. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet d'améliorer la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune d'Ath. Ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité**

Le SRDC ne comprend pas d’information par rapport à la commune d’Ath. Le projet se situe dans le bassin de consommation d’Ath lequel présente une situation de suroffre pour les achats de type semi-courant lourd. S’agissant d’une offre spécialisée sur une SCN relativement raisonnable, l’Observatoire estime que le projet à lui seul ne risque pas d’entraîner une suroffre par rapport aux produits axés sur le bien-être animal. Il n’y a pas donc pas de risque de rupture d’approvisionnement de proximité pour ce type d’achats. Par ailleurs, les indicateurs socio-économiques sont favorables pour absorber l’offre proposée. En ce sens, ce sous-critère est respecté.

Par contre, l’Observatoire craint, ainsi qu’il l’évoque dans le point 2.2. relatif au critère de protection de l’environnement urbain, que le projet initie la création d’une nouvelle polarité commerciale qui pourrait, à terme, avoir des conséquences néfastes pour le centre d’Ath.

## **2.2. La protection de l’environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines**

L’Observatoire du commerce remarque que le projet se situe long de la Chaussée d’Ath (N7). Il s’inscrit dans une zone charnière en termes d’urbanisation. Il se situe à hauteur d’un rond-point. A l’est de ce rond-point et jusqu’à la voie ferrée, l’urbanisation est essentiellement résidentielle. A l’ouest il y a des activités économiques. Cette configuration du bâti résulte du fait que la zone dans laquelle le projet est envisagé est couverte par un permis d’urbanisation (permis de lotir de 1957). Cette situation témoigne d’une volonté, à un moment donné, de développer de l’habitat à l’endroit concerné. Même s’il semble que ce permis soit périmé, il ressort de l’audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier administratif que l’implantation de commerces était interdite et que pour les habitants, les prescriptions de ce permis ont été décisives au moment d’acquérir leur terrain. Autoriser des commerces à cet endroit reviendrait à opérer une mutation des fonctions.

Le projet vise par ailleurs à démolir une habitation existante située entre des résidences qui présentent les mêmes caractéristiques. L’Observatoire du commerce considère que l’implantation d’un commerce à cet endroit constitue un élément étranger par rapport à son environnement bâti et contribue à poursuivre la mutation vers des fonctions commerciales d’une zone initialement prévue pour de l’habitat pavillonnaire. Ainsi, le projet constitue une étape supplémentaire dans la transition de cette zone résidentielle vers une zone commerciale monofonctionnelle. Le risque est réel, pour l’Observatoire, de voir l’habitat disparaître progressivement au profit d’une fonction commerciale inopportune à l’endroit concerné (axe d’entrée ou de sortie de ville). Il ressort en effet de l’audition que des tentatives d’urbanisation commerciale ont lieu à proximité du projet.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que cela peut entraîner un risque de rupture dans l’équilibre des fonctions urbaines. Ce sous-critère n’est pas respecté.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

Le projet est situé en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur. La zone d'habitat concernée est encore préservée et destinée à sa fonction principale qu'est la résidence. L'Observatoire craint que l'implantation d'un commerce de la grande distribution dans un milieu résidentiel n'impulse une dynamique en défaveur de la fonction d'habitat. Une urbanisation de type commercial n'est pas adaptée à cet endroit, le site étant en entrée de ville.

Par ailleurs, l'Observatoire souligne le fait que le SRDC préconise d'éviter l'accentuation du déclin de l'activité commerciale dans les centres villes. Parallèlement à cela, la DPR préconise le rapprochement des commerces de détail dans les centres (cf. supra). En l'espèce, l'Observatoire craint que l'implantation du magasin Tom & Co projeté, au vu de sa position charnière le long de la N7, initie une urbanisation commerciale périphérique en ruban le long de la N7 risquant d'entraîner le développement d'une nouvelle polarité commerciale périphérique à Ath, ce qui serait préjudiciable à son centre-ville. La démarche proposée est contraire aux principes établis par le SRDC et la DPR.

Enfin, il ressort de l'audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier de demande de permis qu'il y a des bâtiments vacants le long de la N7. Il convient de réoccuper ou de reconverter ces bâtiments déstructurant afin notamment d'éviter la dispersion et la multiplication des cellules commerciales le long de la N7.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que « 8 emplois seront créés, à savoir 2 temps pleins et 6 temps-partiels de 24h00 chacun, ce qui correspond à 5,8 équivalents temps pleins, sous la commission paritaire 201, correspondant à celle du commerce de détail indépendant ». L'Observatoire remarque également que la phase conceptuelle du projet ainsi que sa mise en œuvre sont réalisées par des entreprises wallonnes. Néanmoins il regrette la proportion importante des emplois à temps partiel au regard des temps plein.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce conclut qu'il y a création nette d'emplois et que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère le long d'un axe de circulation important qui permet de rejoindre directement le centre d'Ath. L'endroit est dès lors accessible en voiture. La voirie présente une piste cyclable suggérée. Le site n'est pas desservi par les transports en commun. En outre, à cet endroit de la N7 les trottoirs ne sont pas de qualité ainsi que le montre l'application Google Street View. Selon l'Observatoire, les chalands se déplaceront vers le magasin en voiture au vu de sa localisation.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

L'Observatoire a attentivement examiné les pièces qui lui ont été fournies en ce compris l'avis du SPW Mobilité infrastructure. Celui-ci comprend des éléments en lien avec les questions d'alignement. Il ne comporte pas d'analyse qualitative sur la sécurité et l'accessibilité du site. Or, il ressort de l'audition que le site présente un danger en termes de circulation routière. L'implantation d'un commerce, avec le charroi qu'il implique et les manœuvres pour y accéder, est de nature à accentuer ce danger.

Par ailleurs, l'Observatoire remarque qu'il n'y a qu'un accès « entrée et sortie » pour atteindre le magasin avec les risques de conflits entre usagers (automobiliste, piétons, cyclistes, livreurs) que cela implique. Les représentants des riverains mettent également en évidence le risque de parking sauvage lors des périodes d'affluence (vendredi et week-end). Il n'y a en effet que 13 places de parking en tout pour le projet (commerce et son personnel, logement).

Enfin, le demandeur indique avoir sollicité l'implantation d'un arrêt de bus à proximité du projet afin de le rendre plus accessible en transport en commun, ce qui constitue une charge pour la collectivité.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet ne respecte manifestement pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la mobilité durable. L'Observatoire du commerce conclut, en mettant en balance les critères positifs et négatifs, à une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères. Il estime que le risque est réel de voir se développer, à l'endroit concerné, une polarité commerciale périphérique inopportune pouvant être dommageable pour le centre d'Ath.

#### 4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ath.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce